

# La invisible (pero muy palpable) explosión de la renta

*Un mirador de Norbert Häring.*

La percepción de un fuerte aumento de las rentas en las ciudades conmueve a la gente y a los políticos, pero apenas se ve nada de esto en las estadísticas oficiales. ¿Hay algo de verdad en esto?

Se ven fotos de largas colas de gente buscando apartamentos durante las visitas de nuevo. La gente está indignada por lo que es al menos una explosión percibida en los alquileres. La política está reaccionando. Berlín ha decidido congelar los alquileres. Las normas para los aumentos de alquiler se han endurecido varias veces en Alemania. Todo en un esfuerzo por aliviar la ira y las preocupaciones de los votantes sobre incluso el desplazamiento de inquilinos experimentado, temido o visto por los medios de comunicación por aumentos de alquiler exorbitantes.

## Los alquileres aumentan menos de un 2 por ciento al año

Sin embargo, si intentas encontrar el motivo de esta excitación en las estadísticas oficiales del mercado de la vivienda, te encuentras con dificultades. Aunque la inflación del precio de los alquileres se está acelerando, difícilmente se puede llamar una explosión cuando los alquileres subieron un 1,1 por ciento en 2016, un 1,4 por ciento en 2017 y un 1,6 por ciento en 2018. Esto es mucho menos que los precios de la vivienda, que aumentaron en un 45 por ciento entre 2010 y 2018, lo que equivale a aproximadamente un cinco por ciento anual. Obviamente, la fuerte subida de los precios de los inmuebles ha tenido poco efecto en los alquileres. Esto tampoco es del todo inverosímil, ya que los tipos de interés han caído bruscamente al mismo tiempo. Estos determinan los rendimientos que se pueden lograr con otras formas de inversión de capital en lugar de alquilar.

La Oficina Federal de Estadística explica el pequeño aumento del índice de precios de alquiler, que contrasta de forma llamativa con la explosión de alquileres que se percibe, de la siguiente manera: El problema se concentra fuertemente en las atractivas conurbaciones, donde se produce principalmente con los nuevos alquileres. Por el contrario, la tendencia de los precios de alquiler en el Índice de Precios de Consumo (IPC) proporciona una imagen representativa de los alquileres de todas las viviendas de alquiler en Alemania. Sin embargo, la mayoría de los apartamentos de alquiler no están situados en las aglomeraciones urbanas y están ocupados por inquilinos que han vivido allí durante un período de tiempo más largo.

## Los inquilinos existentes parecen estar menos afectados

Según los estadísticos, el período medio de alquiler es de unos diez años. Esto significa que sólo una décima parte de las propiedades de alquiler cambian de inquilino cada año. Como resultado, la influencia del rearrendamiento en el desarrollo de la renta promedio mensual es menos del uno

por ciento. El espacio residencial de nueva construcción que se alquila por primera vez es completamente insignificante en términos de volumen.

La última revisión de la medición de la inflación ha reducido incluso un poco la inflación oficial de los alquileres para 2016 y 2017. El motivo de esto es que ahora se está haciendo una distinción entre los distintos tipos de arrendador y su cuota real del stock total se está incluyendo en la muestra. Los pequeños propietarios privados, que fueron los que menos aumentaron sus rentas, ahora representan el 66 por ciento de la muestra. Anteriormente, estaban subrepresentados en comparación con las empresas privadas de vivienda, que tenían el mayor impacto, y las cooperativas y los propietarios del sector público, que estaban en medio de los aumentos de alquiler.

Pero las diferencias no son grandes. Por ejemplo, los pequeños propietarios aumentaron los alquileres en un buen tres por ciento en general entre 2016 y 2018, las cooperativas y las autoridades públicas en poco menos del cuatro por ciento y las compañías privadas de vivienda en alrededor del cinco por ciento.

### **Cambiar de casa se hace imposible para muchos**

Sin embargo, para el diez por ciento de la población de alquiler que quiere o tiene que cambiar de piso, y para los jóvenes que son nuevos inquilinos, los aumentos de alquiler más bajos en la cartera no son ningún consuelo. Se enfrentan a los precios de los apartamentos que se alquilan por primera vez y que suelen ser mucho más caros que los alquileres existentes.

Con una evaluación especial, los estadísticos han determinado los aumentos de alquiler para el rearrendamiento en el 2018 en las siete ciudades más grandes. Se produjo un aumento promedio del once por ciento. Así que ya hay una especie de explosión de precios en este subsegmento. Los inquilinos que no se mudaron a sus apartamentos hasta 2015 pagaron 10,80 euros por metro cuadrado en 2018 en estas ciudades, un buen 21 por ciento más que los que llevaban más tiempo ocupando sus apartamentos. Estos inquilinos pagan una media de 8,90 euros. El alquiler medio por metro cuadrado en Alemania es de 6,90 euros.

La mayoría de los recién llegados y de los que cambian de apartamento aparentemente pertenecen a las personas con mayores ingresos, o prefieren menos espacio para vivir. Esto se debe a que la carga del costo de la vivienda como proporción del ingreso disponible es sólo un poco menos del cinco por ciento más alto para los nuevos inquilinos (31 por ciento) que para los inquilinos existentes.

### **Alto riesgo de pobreza entre los inquilinos**

Pero no todas las personas de bajos ingresos tienen la oportunidad de quedarse en su casa actual con rentas relativamente bajas. Las renovaciones con un aumento del alquiler, la terminación, la

expansión del hogar o un nuevo trabajo pueden obligar o sugerir un cambio. Según el Panel Socioeconómico (SOEP), la tasa de riesgo de pobreza de los hogares de inquilinos fue un poco menos del 30 por ciento en 2016 - y sigue aumentando. Para los propietarios, esta tasa es sólo del cuatro y medio por ciento, con una ligera tendencia a la baja.

Desde 2003, la tasa de riesgo de pobreza de los hogares de inquilinos ha aumentado en unos doce puntos porcentuales, y un poco menos del cinco por ciento desde 2008 solamente. Según otra estadística, la Muestra de Ingresos y Consumo, la tasa estaba incluso por encima del 30 por ciento ya en 2013, con una tendencia al alza.

Aquellos que tienen menos del 60 por ciento de los ingresos medios a su disposición se consideran en riesgo de pobreza. En 2016, este umbral se situaba en torno a los 1.100 euros para los solteros.

La población en riesgo de pobreza ya gastó en 2012 entre dos quintas partes y la mitad de sus ya bajos ingresos netos en vivienda, incluidos los gastos auxiliares independientes del consumo. En 2012, esto fue casi el doble de la media de la población, según una presentación del Ministerio Federal de la Construcción en diciembre de 2013.

Quien se encuentra en el extremo superior del rango de riesgo de pobreza con 1.100 euros y gasta 550 euros en vivienda se queda con poco más que la tasa de asistencia social. Esto pone de manifiesto la amenaza que representa para este gran grupo de personas un cambio de residencia necesario, en vista del alquiler significativamente más alto que suele pagarse.

A la vista de estas cifras, se puede suponer que muchas personas tendrán que aceptar condiciones de vivienda inadecuadas. Este problema no es visible en las estadísticas de precios de alquiler.

+++

Esta entrada apareció por primera vez en el blog de Norbert Häring el 14.01.2020: [Geld und mehr](#)

+++

Gracias al autor por el derecho a publicar el artículo.

+++

Fuente de la imagen: VICTOR TORRES / Shutterstock

+++

El KenFM se esfuerza por conseguir un amplio espectro de opiniones. Los artículos de opinión y las contribuciones de los invitados no tienen por qué reflejar las opiniones de la redacción.

+++

¿Te gusta nuestro programa? Información sobre las posibilidades de apoyo aquí:

<https://kenfm.de/support/kenfm-unterstuetzen/>

+++

Ahora también puede apoyarnos con Bitcoins.

Dirección de BitCoin:18FpEnH1Dh83GXXGpRNqSoW5TL1z1PZgZK